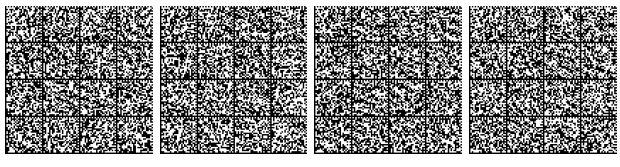
ALLEGATO 21

NOTA TECNICA E METODOLOGICA

INDICE SINTETICO DI AFFIDABILITÀ FISCALE

DG40U

LOCAZIONE, VALORIZZAZIONE, COMPRAVENDITA DI BENI IMMOBILI



APPLICAZIONE DELL'ISA

L'indice sintetico di affidabilità fiscale (ISA) esprime un giudizio di sintesi sull'affidabilità dei comportamenti fiscali del soggetto.

L'ISA è calcolato come media aritmetica di un insieme d'indicatori elementari e rappresenta il posizionamento del contribuente rispetto a tali indicatori attribuendo al soggetto un valore di sintesi, in scala da 1 a 10, dei singoli indicatori elementari: più basso sarà il valore dell'indice, minore sarà l'affidabilità fiscale del soggetto, più alto sarà il valore, più alta sarà l'attendibilità fiscale del soggetto.

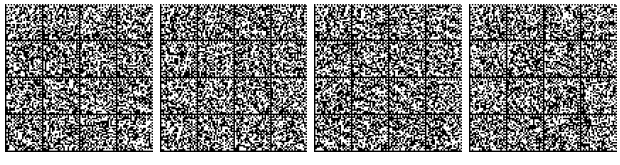
I contribuenti interessati possono indicare ulteriori componenti positivi non risultanti dalle scritture contabili, che concorrono al calcolo degli indicatori elementari, per migliorare il proprio profilo di affidabilità fiscale.

Le attività economiche (ATECO 2007) oggetto dell'indice sintetico di affidabilità fiscale DG40U sono di seguito riportate:

- 41.10.00 - Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione
- 42.99.01 - Lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione
- 68.10.00 - Compravendita di beni immobili effettuata su beni propri
- 68.20.01 - Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto)
- 68.20.02 - Affitto di aziende

I criteri generali seguiti per la costruzione dell'indice sintetico di affidabilità fiscale DG40U sono riportati nell'**Allegato 89**.

Di seguito sono rappresentate le modalità di calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale DG40U per l'applicazione al singolo contribuente dal periodo di imposta 2023.



MODELLI DI BUSINESS

Ai fini della definizione degli indicatori elementari, i contribuenti interessati all'applicazione dell'ISA DG40U sono classificati in gruppi omogenei che presentano al loro interno caratteristiche il più possibile simili in termini di modalità di operare sul mercato in base al "Modello di Business" (MoB) adottato.

I modelli di business rappresentano la struttura della catena del valore alla base del processo di produzione del bene o del servizio e sono espressione delle differenze fondamentali che derivano dalle diverse articolazioni organizzative con cui tale processo viene effettuato o da specifiche competenze.

Per l'ISA DG40U i MoB individuati sono i seguenti (la numerosità indicata è riferita alle imprese della base dati di costruzione, p.i. 2021):

- **MoB 1 - Imprese che svolgono prevalentemente altre attività** (Numerosità: 9.586);
- **MoB 2 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati non residenziali** (Numerosità: 94.738). L'attività svolta riguarda prevalentemente la locazione di fabbricati ad uso commerciale, ad uso industriale, ad uso ufficio e ad altro uso;
- **MoB 3 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di aziende** (Numerosità: 9.378);
- **MoB 4 - Imprese despecializzate** (Numerosità: 12.077). Le attività svolte con maggior frequenza riguardano soprattutto la locazione di fabbricati, sia residenziali che non residenziali;
- **MoB 5 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali** (Numerosità: 12.351);
- **MoB 6 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni** (Numerosità: 933);
- **MoB 7 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di aree edificabili e di altri terreni** (Numerosità: 560);
- **MoB 8 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati non residenziali** (Numerosità: 798). L'attività svolta riguarda prevalentemente la vendita di fabbricati ad uso commerciale, ad uso industriale, ad uso ufficio e ad altro uso;
- **MoB 9 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali** (Numerosità: 2.688);

- **MoB 10 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo** (Numerosità: 957);

- **MoB 11 - Imprese che svolgono prevalentemente attività di sviluppo di progetti immobiliari e di valutazioni/stime/studi di fattibilità** (Numerosità: 1.073).

Per la descrizione degli elementi che permettono l'assegnazione del contribuente ai MoB si rimanda al **Sub Allegato 21.A**.

INDICATORI ELEMENTARI

Gli indicatori elementari utilizzati ai fini del calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale per l'ISA DG40U sono differenziati **in due gruppi**:

1. **Indicatori elementari di affidabilità.** Tali indicatori individuano l'attendibilità di relazioni e rapporti tra grandezze di natura contabile e strutturale, tipici del settore e/o del modello organizzativo di riferimento, all'interno di specifici intervalli di valori su una scala da 1 a 10.

   A questo gruppo appartengono gli indicatori elementari:

   - Ricavi per addetto;
   - Valore aggiunto per addetto;
   - Reddito per addetto.

2. **Indicatori elementari di anomalia.** Tali indicatori segnalano la presenza di profili contabili e/o gestionali atipici rispetto al settore e/o al modello organizzativo di riferimento o evidenziano incongruenze riconducibili ad ingiustificati disallineamenti tra le informazioni dichiarate nei modelli di rilevazione dei dati per l'applicazione degli ISA, ovvero tra queste e le informazioni presenti nei modelli dichiarativi e/o in altre banche dati, con riferimento a diverse annualità d'imposta. Gli indicatori partecipano al calcolo dell'indice sintetico di affidabilità fiscale soltanto quando l'anomalia è presente; trattandosi di indicatori riferibili unicamente ad anomalie, il relativo punteggio di affidabilità fiscale viene misurato o con una scala da 1 a 5 o con il valore 1 che evidenzia la presenza di una grave anomalia.

   A questo gruppo appartengono gli indicatori elementari suddivisi nelle successive sezioni:

   Gestione caratteristica:

   - Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi negativo;
   - Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, materie prime e merci con le relative rimanenze;
   - Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale con le relative rimanenze;
   - Corrispondenza delle esistenze di opere e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93 comma 5 del TUIR con le relative rimanenze;
   - Corrispondenza delle esistenze di prodotti finiti, prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale con le relative rimanenze;
   - Copertura delle spese per dipendente;
   - Assenza del numero di associati in partecipazione in presenza dei relativi utili;

- Incidenza dei costi residuali di gestione sul valore della produzione;
- Margine operativo lordo negativo.

Gestione dei beni strumentali:

- Incidenza degli ammortamenti;
- Incidenza dei costi per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti per locazione finanziaria.

Redditività:

- Reddito operativo negativo;
- Risultato ordinario negativo.

Gestione extra-caratteristica:

- Incidenza degli accantonamenti;
- Incidenza degli oneri finanziari netti sul reddito operativo lordo.

Indicatori specifici:

- Corrispondenza delle operazioni da ristrutturazione nel settore edile con quelle dichiarate nei dati dei Bonifici per ristrutturazione;
- Valorizzazione delle rimanenze finali per le imprese che svolgono esclusivamente attività di affitto di aziende;
- Valorizzazione dell'incremento di immobilizzazioni per lavori interni.

Le formule delle variabili e degli indicatori sono riportate nel **Sub Allegato 21.D**.

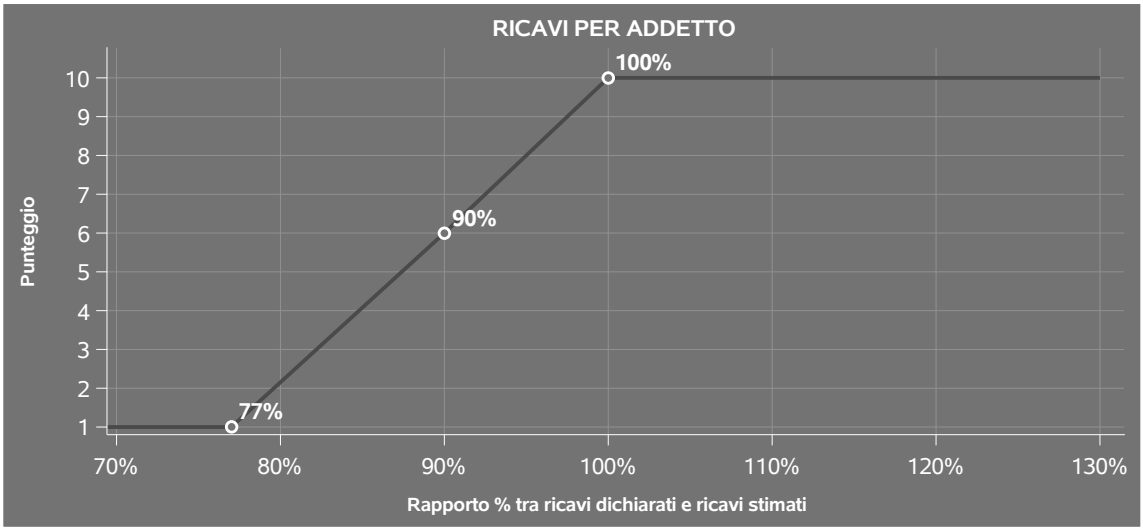
INDICATORI ELEMENTARI DI AFFIDABILITÀ

RICAVI PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità dell'ammontare di ricavi che un'impresa consegue attraverso il processo produttivo con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è calcolato come rapporto tra i ricavi dichiarati per addetto e i ricavi per addetto stimati; i ricavi per addetto stimati sono moltiplicati per il fattore correttivo (FC).[1]

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando i ricavi dichiarati sono maggiori o uguali rispetto a quelli stimati, ovvero il rapporto tra i ricavi dichiarati e i ricavi stimati presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento[2], il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato[3] fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



I ricavi stimati sono determinati sulla base di una funzione di regressione dei "Ricavi per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati nel **Sub Allegato 21.B**.

[1] Il fattore correttivo (FC) assume valori compresi tra 0 ed 1.

[2] La soglia minima di riferimento è pari a exp(-0,25982), ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima dei ricavi per addetto.

[3] Punteggio = 1+9x{[indicatore - exp(-sigma)]/[1 - exp(-sigma)]}

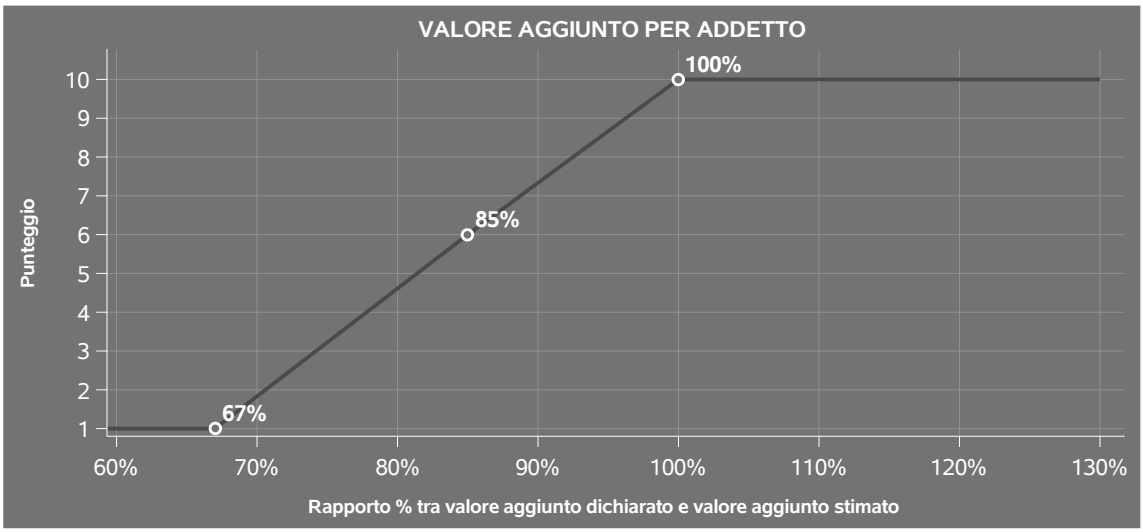
La stima dei "Ricavi per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 90**.

VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO

L'indicatore misura l'affidabilità del valore aggiunto creato con riferimento al contributo di ciascun addetto.

L'indicatore è calcolato come rapporto tra il valore aggiunto dichiarato per addetto e il valore aggiunto per addetto stimato; il valore aggiunto per addetto stimato è moltiplicato per il fattore correttivo (FC).

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il valore aggiunto dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato, ovvero il rapporto tra il valore aggiunto dichiarato e il valore aggiunto stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento[4], il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato[5] fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.



[4]La soglia minima di riferimento è pari a exp(-0,40352), ovvero l'esponenziale dell'errore standard (sigma), con segno negativo, dei residui della funzione di stima del valore aggiunto per addetto.

[5]Punteggio = 1+9x{[indicatore - exp(-sigma)]/[1 - exp(-sigma)]}

Il valore aggiunto stimato è determinato sulla base di una funzione di regressione del "Valore aggiunto per addetto" i cui coefficienti e la relativa interpretazione sono riportati nel **Sub Allegato 21.C**.

La stima del "Valore aggiunto per addetto" è personalizzata per singolo contribuente sulla base di uno specifico "coefficiente individuale", che misura le differenze nella produttività delle imprese (ad esempio, dovute a diverse abilità manageriali, potere di mercato, ecc.) e che risulta calcolato sulla base dei dati delle otto annualità di imposta precedenti relativi al medesimo contribuente. I criteri per la determinazione del coefficiente individuale sono riportati nell'**Allegato 90**.

REDDITO PER ADDETTO

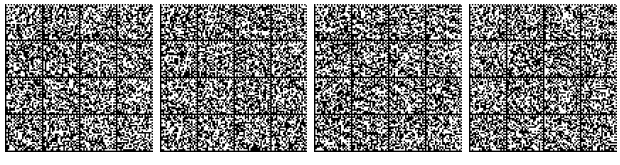
L'indicatore misura l'affidabilità del reddito che un soggetto economico realizza in un determinato periodo di tempo con riferimento al contributo di ciascun addetto.

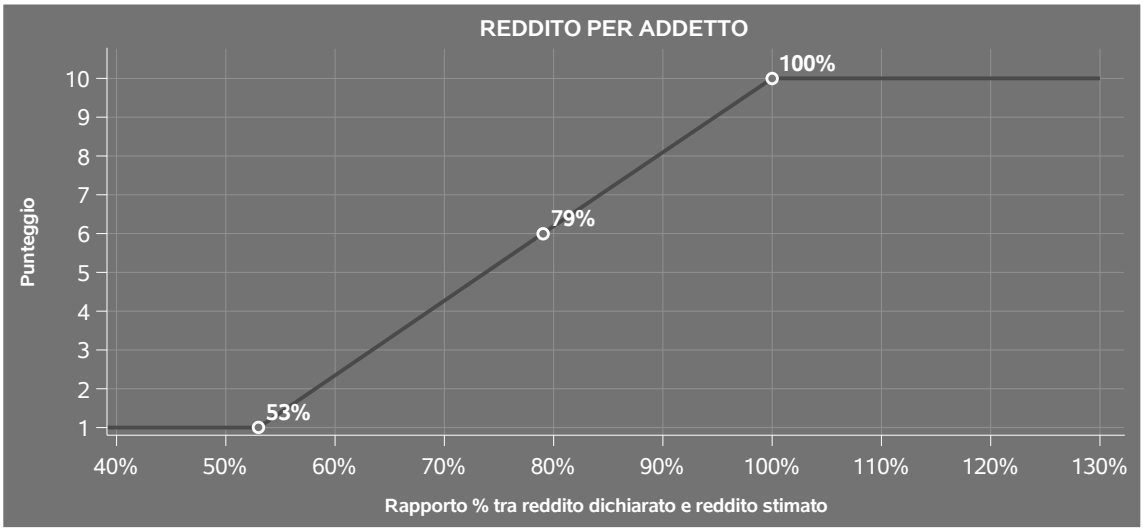
L'indicatore è calcolato come rapporto tra il reddito dichiarato per addetto e il reddito per addetto stimato.

A tale indicatore viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando il reddito dichiarato è maggiore o uguale rispetto a quello stimato ovvero il rapporto tra reddito dichiarato e reddito stimato presenta un valore pari o superiore ad 1, il punteggio assume valore 10; quando il citato rapporto presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento[6] o il reddito dichiarato è negativo, il punteggio assume valore 1; quando tale rapporto presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato[7] fra 1 e 10. Nel seguente grafico, per semplicità di rappresentazione, i valori sono rappresentati in forma percentuale approssimata all'intero.

[6] La soglia minima di riferimento è pari a exp(-0,62588), ovvero l'esponenziale della deviazione standard (sigma), con segno negativo, del logaritmo del rapporto tra reddito per addetto dichiarato e reddito per addetto dichiarato più la differenza tra valore aggiunto per addetto stimato e dichiarato.

[7] Punteggio = 1+9x{[indicatore - exp(-sigma)]/[1 - exp(-sigma)]}





Il reddito stimato è pari alla somma del reddito dichiarato e dell'eventuale maggior valore aggiunto stimato.

INDICATORI ELEMENTARI DI ANOMALIA

GESTIONE CARATTERISTICA

COSTO DEL MATERIALE IMPIEGATO E PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI NEGATIVO

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative al costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi.

Nel caso in cui tale costo sia negativo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI PRODOTTI FINITI, MATERIE PRIME E MERCI CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale" (comprensive di quelle relative a prodotti soggetti ad aggio o ricavo fisso) a cui è applicato il correttivo delle corrispondenze (al fine di tener conto del cambio di destinazione dei beni immobili: da rimanenze a immobilizzazioni e viceversa) e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI OPERE E SERVIZI DI DURATA ULTRANNUALE CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato

gli indici sintetici di affidabilità fiscale per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI OPERE E SERVIZI DI DURATA ULTRANNUALE DI CUI ALL'ART. 93 COMMA 5 DEL TUIR CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle "Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR" e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale per una attività di impresa.

CORRISPONDENZA DELLE ESISTENZE DI PRODOTTI FINITI, PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE E SERVIZI NON DI DURATA ULTRANNUALE CON LE RELATIVE RIMANENZE

L'indicatore monitora la corrispondenza tra il valore delle Esistenze iniziali di prodotti finiti, prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale a cui è applicato il correttivo delle corrispondenze (al fine di tener conto del cambio di destinazione dei beni immobili: da rimanenze a immobilizzazioni e viceversa) e le relative rimanenze finali dichiarate per il periodo di imposta precedente.

Nel caso in cui la differenza, in valore assoluto, tra i due importi sia superiore a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

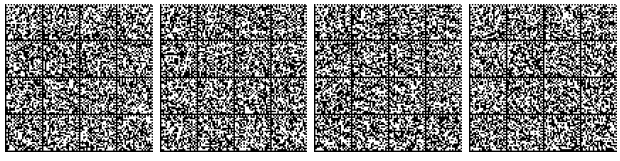
L'indicatore è **applicabile** solo se per il periodo di imposta precedente il contribuente ha applicato gli indici sintetici di affidabilità fiscale per una attività di impresa.

COPERTURA DELLE SPESE PER DIPENDENTE

L'indicatore verifica che l'impresa generi un valore aggiunto per addetto coerente con le spese per dipendente.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto per addetto[8]. Le spese per dipendente sono calcolate come rapporto tra le "Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa", al netto delle "Spese per prestazioni rese da professionisti esterni", delle "Spese per collaboratori coordinati e

[8] Quando il denominatore dell'indicatore "Copertura delle spese per dipendente" è non positivo, l'indicatore **non è applicato**.



continuativi" e delle “Spese per compensi corrisposti ai soci per l’attività di amministratore (società di persone)", e il numero dipendenti.

Nel caso in cui il rapporto tra le spese per dipendente e il valore aggiunto per addetto assuma valori superiori all’unità l’indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

ASSENZA DEL NUMERO DI ASSOCIATI IN PARTECIPAZIONE IN PRESENZA DEI RELATIVI UTILI

L’indicatore evidenzia situazioni di anomalia nei casi di mancata dichiarazione dell’apporto di lavoro degli "Associati in partecipazione" in presenza degli "Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro".

Nel caso in cui si verifichi tale anomalia, l’indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

INCIDENZA DEI COSTI RESIDUALI DI GESTIONE SUL VALORE DELLA PRODUZIONE

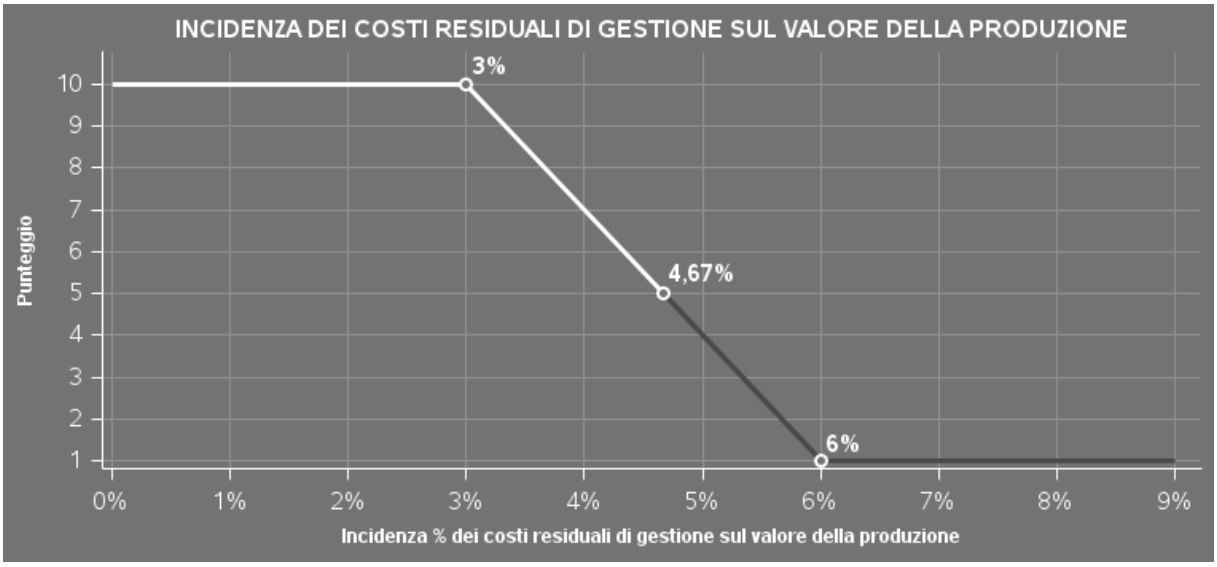
L’indicatore verifica che le voci di costo relative agli oneri diversi di gestione e alle altre componenti negative costituiscano una plausibile componente residuale di costo.

L’indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i costi residuali di gestione e il valore della produzione.

Qualora il valore della produzione sia minore o uguale a zero, l’indicatore **non è applicato**.

All’indicatore "Incidenza dei costi residuali di gestione sui valore della produzione" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l’indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento, il punteggio assume valore 10; quando l’indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento, il punteggio assume valore 1; quando l’indicatore presenta un valore compreso nell’intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato[9] fra 1 e 10.

[9] Punteggio = 10 - 9 x [(indicatore - soglia minima)/(soglia massima - soglia minima)]



I dati riportati nel grafico sono riferiti al MoB 2.

Le soglie di riferimento (espresse in percentuale) sono differenziate per "Modello di Business" come di seguito riportato:

	Modalità di distribuzione	**Soglia minima**	**Soglia massima**
MoB 1	Tutti i soggetti	3,50	7,50
MoB 2	Tutti i soggetti	3,00	6,00
MoB 3	Tutti i soggetti	1,50	3,50
MoB 4	Tutti i soggetti	3,50	7,50
MoB 5	Tutti i soggetti	3,50	9,00
MoB 6	Tutti i soggetti	3,50	7,50
MoB 7	Tutti i soggetti	1,50	6,50
MoB 8	Tutti i soggetti	2,50	8,00
MoB 9	Tutti i soggetti	1,50	6,00
MoB 10	Tutti i soggetti	5,00	17,50
MoB 11	Tutti i soggetti	1,50	6,00

Per ogni singolo soggetto, i valori soglia sono ottenuti come media, ponderata con le relative probabilità di appartenenza, dei valori di riferimento individuati per gruppo omogeneo. L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

MARGINE OPERATIVO LORDO NEGATIVO

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative al margine operativo lordo.

Nel caso in cui detto margine sia negativo e il valore aggiunto sia positivo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

GESTIONE DEI BENI STRUMENTALI

INCIDENZA DEGLI AMMORTAMENTI

L'indicatore verifica la coerenza tra ammortamenti per beni mobili strumentali e relativo valore.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro e il valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, parametrato alla quota di mesi di attività nel corso del periodo di imposta (numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta / 12).

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia superiore al valore della soglia massima di riferimento **(20%)**, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

Qualora l'importo degli ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, sia positivo e il valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro, sia pari a zero, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

INCIDENZA DEI COSTI PER BENI MOBILI ACQUISITI IN DIPENDENZA DI CONTRATTI PER LOCAZIONE FINANZIARIA

L'indicatore verifica la coerenza tra canoni di leasing e valore dei relativi beni strumentali acquisiti in leasing.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra i "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria, ad esclusione dei canoni di leasing fiscalmente deducibili oltre il periodo di durata del contratto", e il "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria", parametrato alla quota di mesi di attività nel corso del periodo di imposta (numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta/12).

Nel caso in cui il valore dell'indicatore sia superiore al valore della soglia massima di riferimento (**45%**), l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

Qualora i "Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria, ad esclusione dei canoni di leasing fiscalmente deducibili oltre il periodo di durata del contratto", siano positivi e il "Valore dei beni strumentali mobili relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria" sia pari a zero, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

REDDITIVITÀ

REDDITO OPERATIVO NEGATIVO

L'indicatore intercetta le situazioni in cui il reddito operativo è minore di zero.

Qualora si verifichi questa condizione e il margine operativo lordo sia positivo, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

RISULTATO ORDINARIO NEGATIVO

L'indicatore intercetta le situazioni in cui il risultato ordinario è minore di zero.

Qualora si verifichi questa condizione, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

GESTIONE EXTRA-CARATTERISTICA

INCIDENZA DEGLI ACCANTONAMENTI

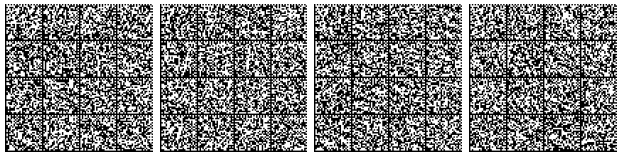
L'indicatore verifica la plausibilità degli accantonamenti rispetto alla capacità dell'impresa di produrre reddito attraverso la propria gestione caratteristica.

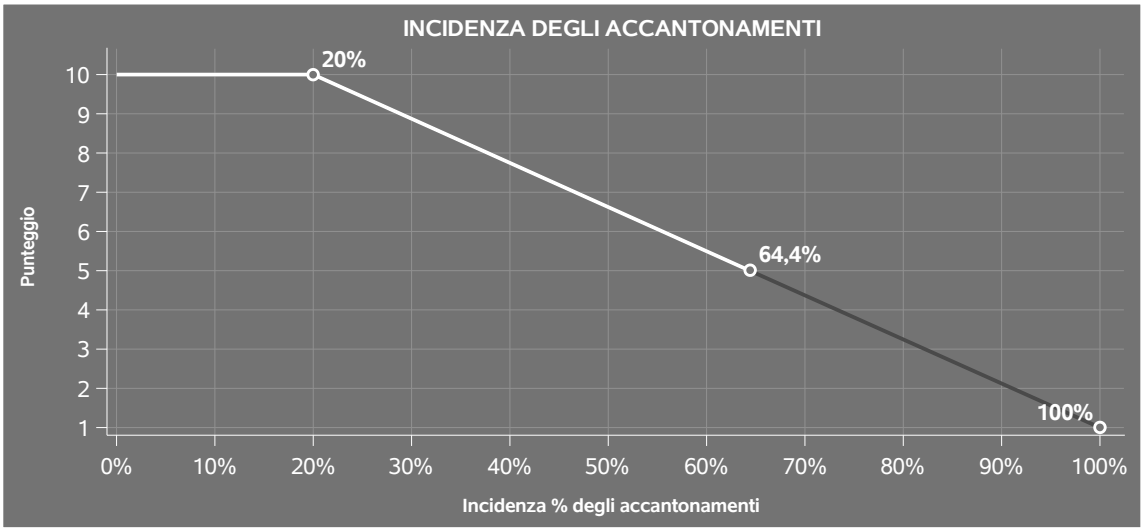
L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli "Accantonamenti" e il margine operativo lordo.

Qualora gli "Accantonamenti" siano uguali a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza degli accantonamenti" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 10. Quando l'indicatore presenta un valore pari o inferiore alla corrispondente soglia minima di riferimento (**20%**), il punteggio assume valore 10; quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**100%**), il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore compreso nell'intervallo tra la soglia minima e massima di riferimento, il punteggio è modulato[10] fra 1 e 10.

[10] Punteggio = 10 - 9 x [(indicatore - soglia minima)/(soglia massima - soglia minima)]





L'indicatore è **applicato** quando il relativo punteggio è non superiore a 5.

Qualora il margine operativo lordo sia non positivo, l'indicatore è **applicato** ed assume punteggio pari ad 1.

INCIDENZA DEGLI ONERI FINANZIARI NETTI SUL REDDITO OPERATIVO LORDO

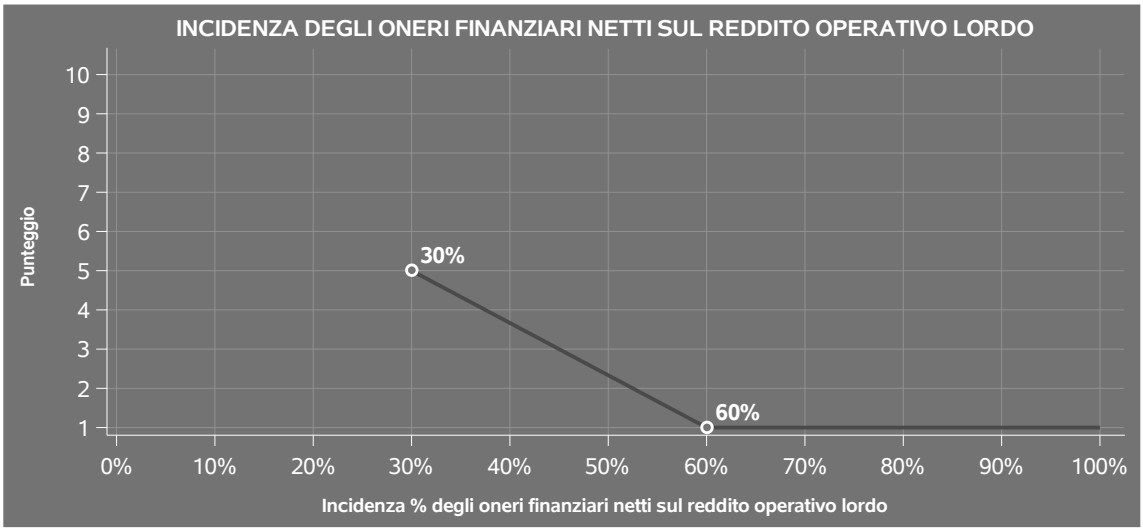
L'indicatore verifica la plausibilità dell'indebitamento finanziario dell'impresa, permettendo di evidenziare eventuali squilibri tra la gestione operativa (comprensiva di ammortamenti e canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria) e la gestione finanziaria.

L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra gli oneri finanziari netti e il reddito operativo lordo.

Qualora gli oneri finanziari netti siano non positivi, l'indicatore non è **applicabile**.

All'indicatore "Incidenza degli oneri finanziari netti sul reddito operativo lordo" viene associato un punteggio che varia su una scala da 1 a 5. Quando l'indicatore presenta un valore pari o superiore alla corrispondente soglia massima di riferimento (**60%**) il punteggio assume valore 1; quando l'indicatore presenta un valore superiore alla soglia minima (**30%**) e inferiore alla soglia massima di riferimento, il punteggio è modulato[11] fra 1 e 5.

[11]Punteggio = 5 – 4 x [(indicatore - soglia minima)/(soglia massima - soglia minima)]



Le soglie di riferimento, laddove l'impresa dichiari nel modello di rilevazione dei dati "Operazioni con scissione dei pagamenti (art.17-ter DPR 633/72)", "Operazioni con applicazione del reverse charge (art. 17, comma 6 lett. a) e a-ter) DPR 633/72)" o "Ritenute operate ai sensi dell'art. 25 del D.L. n. 78/2010 all'atto dell'accredito dei pagamenti per i bonifici relativi ad interventi sul patrimonio edilizio", sono modulate sulla base dell'incidenza dei relativi ammontari sul "Volume di affari".

Qualora il reddito operativo lordo sia non positivo l'indicatore è **applicato** e assume punteggio pari ad 1.

In assenza di anomalia, l'indicatore non è applicato e il relativo punteggio di affidabilità non è calcolato.

INDICATORI SPECIFICI

CORRISPONDENZA DELLE OPERAZIONI DA RISTRUTTURAZIONE NEL SETTORE EDILE CON QUELLE DICHIARATE NEI DATI DEI BONIFICI PER RISTRUTTURAZIONE

L'indicatore controlla il valore delle operazioni da ristrutturazione dichiarato con il dato desumibile dall'archivio dei Bonifici per ristrutturazione.

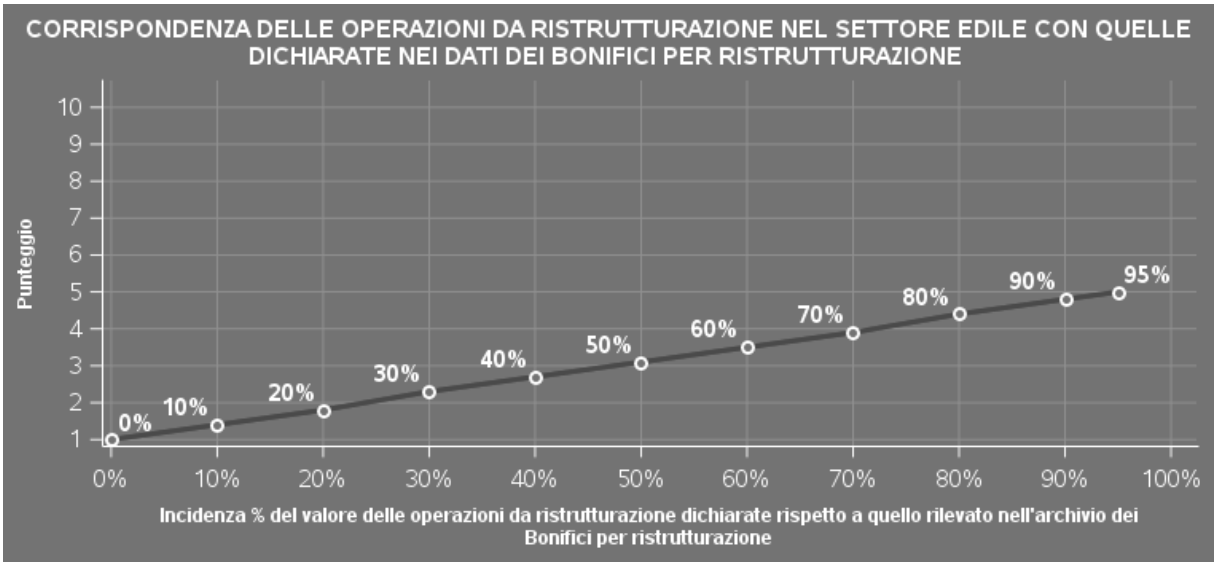
L'indicatore è **calcolato** come rapporto percentuale tra la somma del valore delle operazioni da ristrutturazione dichiarato nell'anno di applicazione dell'ISA e di quello dichiarato nel periodo di imposta precedente e il valore desunto da banca dati esterna[12].

[12] Il valore viene diviso per 1,22.

Qualora il valore desunto da banca dati esterna sia uguale a zero, l'indicatore non è **applicabile**.

L'indicatore è **applicato** solo per i soggetti che presentano un valore dell'indicatore non superiore alla soglia massima di riferimento (**95%**).

Il punteggio è modulato [13] fra 1 e 5, come da grafico seguente.



VALORIZZAZIONE DELLE RIMANENZE FINALI PER LE IMPRESE CHE SVOLGONO ESCLUSIVAMENTE ATTIVITÀ DI AFFITTO DI AZIENDE

L'indicatore evidenzia, per i soggetti che dichiarano di effettuare esclusivamente attività di "affitto di aziende", situazioni di anomalia relative alle "Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale".

Qualora si verifichi che il valore delle rimanenze finali sia superiore alla soglia massima di riferimento **(100.000 euro)**, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

VALORIZZAZIONE DEGLI INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

L'indicatore evidenzia situazioni di anomalia relative agli "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni".

Qualora si verifichi che il valore degli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sia superiore alla somma tra i Costi afferenti alla produzione e la differenza tra Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi e Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi, l'indicatore è **applicato** e il relativo punteggio assume valore 1.

[13] Punteggio = 1 + 4 x (indicatore / 95)

SUB ALLEGATI

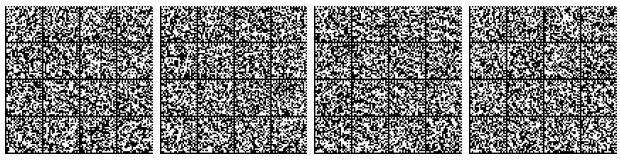
SUB ALLEGATO 21.A - ASSEGNAZIONE AI MOB

In fase di applicazione, per l'assegnazione dei contribuenti ai MoB viene utilizzata una combinazione di due tecniche statistiche di tipo multivariato (analisi fattoriali e modelli di mistura finita) che utilizza le seguenti variabili:

Analisi fattoriale	**Nome variabile**	**Descrizione variabile**
Gamma dei servizi offerti	Q_IEN_MODATT_NORM_CORR_MAX	Prevalenza del despecializzato
	Q_MAX_COMPRAV_FABBR_RESID	Prevalenza della vendita residenziale
	Q_MAX_COMPRAV_FABBR_NORESID	Prevalenza della vendita non residenziale
	Q_MAX_VEN_AREA_P	Prevalenza della vendita di aree edificabili ed altri terreni
	Q_MAX_LOCA_ABITAZIONE	Prevalenza della locazione di fabbricati residenziali
	Q_MAX_LOCAZ_NORESID	Prevalenza della locazione di fabbricati non residenziali
	Q_MAX_AFFITTO_TERRENO_AGRIC	Prevalenza di affitto di terreni agricoli
	Q_MAX_AFFITTO_TERRENO	Prevalenza di affitto di altri terreni
	Q_MAX_AFFITTO_AZIENDE	Prevalenza di affitto di aziende
	Q_MAX_IMM_STUD_FATTIB	Prevalenza di sviluppo progetti immobiliari e studi di fattibilità

Sulla base di tali variabili, il contribuente viene assegnato ad uno o più MoB attraverso l'attribuzione di una probabilità di appartenenza, come descritto nell'**Allegato 89**.

Le matrici ed i vettori per il calcolo delle probabilità di appartenenza ai MoB sono riportati nell'**Allegato 91**.



SUB ALLEGATO 21.B - FUNZIONE "RICAVI PER ADDETTO"

Di seguito viene riportato l'elenco delle variabili e dei coefficienti della funzione di regressione "Ricavi per addetto", con la spiegazione dei coefficienti.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali, quota fino a 500.000 euro	(*)	0,03678928604915	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,052134893989479	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Canoni relativi a beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria	(*)	0,041828220992307	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi, quota fino a 1.000.000 euro	(*)	0,22330808141349	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del Ricavo stimato
	Variazione delle rimanenze (iniziali-finali) valutate a costo, quota fino a 500.000 euro	(*)	0,203303123593901	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,20% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio	(*)	0,221978141243246	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,22% del Ricavo stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,096354239474569	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del Ricavo stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Inizio dell'attività (vale 1 fino al secondo periodo di imposta successivo all'inizio attività)		—0,016636870716559	La condizione di 'Inizio dell'attività (vale 1 fino al secondo periodo di imposta successivo all'inizio attività)' determina una diminuzione dell'1,66% del Ricavo stimato
	Cooperativa		—0,114551598006684	La condizione di 'Cooperativa' determina una diminuzione dell'11,46% del Ricavo stimato
	Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due		—0,066309092325272	La condizione di 'Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due' determina una diminuzione del 6,63% del Ricavo stimato
	Periodo d'imposta 2020		—0,036516963519838	In corrispondenza del periodo d'imposta 2020 si ha una flessione del 3,65% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,00840100229856	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,01645123113505	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,02825011681035	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,013051942232619	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro	(**)	0,022068587307598	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro	(**)	0,013715525358076	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,018136812692436	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 1.000 euro	(**)	0,004675836541978	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,005% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 e fino a 3.000 euro	(**)	0,010880704879887	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,016965836641811	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Metri quadri delle aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq fino a 100 euro	(**)	0,023004030410404	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Metri quadri delle aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 euro	(**)	0,034208035029205	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 15 euro	(**)	0,007350666569623	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro	(**)	0,010448122398502	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,032521498461764	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,037804517723321	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del Ricavo stimato
	Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,052527378000482	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad uso abitazione	(**)	0,115876981908158	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,12% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad uso ufficio	(**)	0,152983623206851	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad uso commerciale	(**)	0,213952179488611	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,21% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad uso industriale	(**)	0,327026662707089	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,33% del Ricavo stimato
	Numero fabbricati locati ad altro uso	(**)	0,091650194298424	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Reddito dominicale dei terreni agricoli affittati	(*)	0,027069468837754	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del Ricavo stimato
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,003376071126826	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,003% del Ricavo stimato
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,012326939037413	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro		—0,159505713483525	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,16% del Ricavo stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro		—0,056851208607553	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,06% del Ricavo stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro		—0,002624125057334	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,003% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro		0,014471943263356	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro		0,171093650833948	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,17% del Ricavo stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro		0,305527012532449	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,31% del Ricavo stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate, in assenza di immobili relativi alle aziende affittate	(*)	0,009302005843335	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso commerciale	(*)	0,008225005668384	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso industriale	(*)	0,015540507382995	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del Ricavo stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso ufficio e ad altro uso	(*)	0,008378903058845	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Regione /100		0,091594257885186	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Fuori regione Nord—Ovest (Val d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria) /100		0,13280759649291	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Fuori regione Nord—Est (Trentino Alto—Adige, Friuli Venezia—Giulia, Emilia—Romagna, Veneto) /100		0,102014039519871	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Fuori regione Centro (Toscana , Umbria, Marche, Lazio) /100		0,127117124711824	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,13% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Fuori regione Sud e Isole (Abruzzo, Molise, Calabria, Puglia, Basilicata, Campania, Sardegna, Sicilia) /100		0,081201046542394	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del Ricavo stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Estero /100		0,181297803424665	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,18% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Numero fabbricati non locati	(**)	—0,025537606110246	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del Ricavo stimato
	Spese per costruzioni effettuate da terzi	(*)	0,004532956773823	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,005% del Ricavo stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 1 — Imprese che svolgono prevalentemente altre attività		—0,292339533541855	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 29,23% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati non residenziali		—0,27341267986002	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 27,34% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di aziende		—0,067735322603099	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 6,77% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Imprese despecializzate		—0,296762806435395	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 29,68% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali		—0,483874652004901	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 48,39% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni		—0,315929195996345	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 31,59% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 8 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati non residenziali		0,057627990613522	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 5,76% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 9 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali		0,184773344968339	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 18,48% del Ricavo stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 10 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo		—0,55807168755978	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 55,81% del Ricavo stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari definita su dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), a livello comunale/provinciale		0,250583547004181	La localizzazione nei comuni/province a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 25,06% del Ricavo stimato
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Andamento dell'ammontare dei ricavi distinto per attività		0,075180472570363	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,08% del Ricavo stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(Numero fabbricati locati ad uso industriale) elevato a 2	(**)	−0,018784710986006	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del Ricavo stimato
	(Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi) x (Valore dei beni strumentali)	(****)	−0,002011770006	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,002% del Ricavo stimato
	(Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	(****)	−0,000672968872579	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del Ricavo stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		2,900373774413243	
Coefficiente di rivalutazione			1	
Coefficiente individuale	Vedasi Allegato 90			

(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come LN[1+XC/(N°addetti × 1.000)] o LN[1+MIN[XC/(N°addetti × 1.000), quota valore in migliaia pro capite]]

(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come LN[1+XN/(N°addetti)] o LN[1+MIN[XN/(N°addetti), quota valore pro capite]]

(***) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come LN(1+N°addetti)

(****) Ciascuna variabile (XS) del prodotto è utilizzata in stima come LN(1+XS)

Le variabili dipendenti sono utilizzate in stima come LN[1+YC/(N°addetti × 1.000)], dove: YC è uguale a Ricavi oppure Compensi oppure Valore aggiunto.

Le misure di ciclo settoriale relative al periodo di imposta di applicazione saranno pubblicate con apposito Decreto ai sensi dell'art. 9-bis comma 2 del DL 50 del 24 aprile 2017 convertito nella Legge n. 96 del 21 giugno 2017.

SUB ALLEGATO 21.C - FUNZIONE "VALORE AGGIUNTO PER ADDETTO"

Di seguito viene riportato l'elenco delle variabili e dei coefficienti della funzione di regressione "Valore aggiunto per addetto", con la spiegazione dei coefficienti.

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
INPUT PRODUTTIVI	Valore dei beni strumentali, quota fino a 500.000 euro	(*)	0,045644516704209	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Ammortamenti per beni mobili strumentali	(*)	0,085424570538268	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,09% del VA stimato
	Canoni relativi a beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria	(*)	—0,033108634035962	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,03% del VA stimato
	Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi, quota fino a 1.000.000 euro	(*)	0,028315359628128	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Variazione delle rimanenze (iniziali-finali) valutate a costo, quota fino a 500.000 euro	(*)	0,013636840368549	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Costo per servizi al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'Ires) + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione non finanziaria e di noleggio	(*)	0,032527239519491	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore	(*)	0,109531098238964	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato
	Canoni relativi a beni immobili	(*)	—0,054868483434305	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,05% del VA stimato
VARIABILI STRUTTURALI	Inizio dell'attività (vale 1 fino al secondo periodo di imposta successivo all'inizio attività)		—0,047561823786849	La condizione di 'Inizio dell'attività (vale 1 fino al secondo periodo di imposta successivo all'inizio attività)' determina una diminuzione del 4,76% del VA stimato
	Cooperativa		—0,243640639012854	La condizione di 'Cooperativa' determina una diminuzione del 24,36% del VA stimato
	Periodo d'imposta 2020		—0,05915006343667	In corrispondenza del periodo d'imposta 2020 si ha una flessione del 5,92% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due		—0,092604138935072	La condizione di 'Pensionato titolare della ditta individuale con numero di Addetti non superiore a due' determina una diminuzione del 9,26% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro	(**)	0,008146910183817	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,045880162758489	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale e uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino 1.000 euro	(**)	0,013054029984765	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale e uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro	(**)	0,019218276313766	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro	(**)	0,008428409800269	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro	(**)	0,051012778072372	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq fino a 50 euro	(**)	0,017708393915725	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Metri quadri delle aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 50 euro	(**)	0,022983363546434	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 15 euro	(**)	0,011387684811635	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato
	Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro	(**)	0,033595546693722	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,052402547627269	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,054392089590948	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,075092017265671	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,08% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Numero fabbricati locati ad uso abitazione	(**)	0,162361403185113	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,16% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso ufficio	(**)	0,179184834117349	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,18% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso commerciale	(**)	0,281004599753757	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,28% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad uso industriale	(**)	0,438572330795163	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,44% del VA stimato
	Numero fabbricati locati ad altro uso	(**)	0,111455042245168	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,11% del VA stimato
	Reddito dominicale dei terreni agricoli affittati	(*)	0,051796878035919	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,05% del VA stimato
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,00536259507136	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,01% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,018673024754579	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro, differenziale dei mesi di locazione	(**)	0,019049576426224	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro		—0,224787155262555	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,22% del VA stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro		—0,067929741420386	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,07% del VA stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro		—0,009936218072374	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,01% del VA stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro		0,05867963314854	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,06% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro		0,271880665824511	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,27% del VA stimato
	Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro		0,41424305522945	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,41% del VA stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate, in assenza di immobili relativi alle aziende affittate	(*)	0,028921385355623	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,03% del VA stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso commerciale	(*)	0,023382592210767	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso industriale	(*)	0,035439453281023	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,04% del VA stimato
	Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso ufficio e ad altro uso	(*)	0,022697264520572	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
	Quota dei ricavi derivanti da attività secondarie riconducibili all'ISA G50U sui ricavi totali		0,541197982466432	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,54% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Regione /100		0,117671237688954	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,12% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Fuori regione Nord—Ovest (Val d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria) /100		0,165223006331017	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,17% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Fuori regione Nord—Est (Trentino Alto—Adige, Friuli Venezia—Giulia, Emilia—Romagna, Veneto) /100		0,11514709912429	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,12% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Fuori regione Centro (Toscana , Umbria, Marche, Lazio) /100		0,150756065381459	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,15% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Fuori regione Sud e Isole (Abruzzo, Molise, Calabria, Puglia, Basilicata, Campania, Sardegna, Sicilia) /100		0,095546898985239	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,10% del VA stimato
	Localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati: Estero /100		0,235450665269486	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,24% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Numero fabbricati non locati	(**)	—0,038707791353876	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,04% del VA stimato
	Spese per costruzioni effettuate da terzi	(*)	0,018929913832562	Un aumento dell'1% della variabile determina un aumento dello 0,02% del VA stimato
MODELLI DI BUSINESS (MoB)	Probabilità di appartenenza al MoB 2 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati non residenziali		0,053058549183295	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 5,31% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 3 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di aziende		0,346623879197272	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 34,66% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 4 — Imprese despecializzate		0,022135996414536	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 2,21% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 5 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di locazione di fabbricati residenziali		—0,239812140845445	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 23,98% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 6 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di altri terreni		0,063568339283993	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 6,36% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
	Probabilità di appartenenza al MoB 7 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di aree edificabili e di altri terreni		0,376513394620546	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 37,65% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 8 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati non residenziali		0,288002481136019	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 28,80% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 9 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di vendita di fabbricati residenziali		0,344094885465502	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 34,41% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 10 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di affitto di terreni ad uso agricolo		—0,29365865821804	L'appartenenza al MoB determina una diminuzione del 29,37% del VA stimato
	Probabilità di appartenenza al MoB 11 — Imprese che svolgono prevalentemente attività di sviluppo di progetti immobiliari e di valutazioni/stime/studi di fattibilità		0,279397678308256	L'appartenenza al MoB determina un aumento del 27,94% del VA stimato
VARIABILI TERRITORIALI	Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari definita su dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), a livello comunale/provinciale		0,392712266825371	La localizzazione nei comuni/province a più alto livello secondo la territorialità considerata determina un aumento del 39,27% del VA stimato

	VARIABILI		COEFFICIENTE	INTERPRETAZIONE DEL COEFFICIENTE STIMATO
MISURE DI CICLO DI SETTORE	Andamento dell'ammontare dei ricavi distinto per attività		0,294027375526517	Una diminuzione dell'1% della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,29% del VA stimato
	Indice dei prezzi alla produzione delle costruzioni (edifici residenziali e non residenziali) — ISTAT		—0,013736931603415	Un aumento di un punto percentuale della variabile di ciclo economico determina una flessione dello 0,01% del VA stimato
ECONOMIE DI SCALA E/O SOSTITUZIONE	(Numero fabbricati locati ad uso industriale) elevato a 2	(**)	—0,024740091370146	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,02% del VA stimato
	(Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi) x (Valore dei beni strumentali)	(****)	—0,000417664188922	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,0004% del VA stimato
	(Valore dei beni strumentali) x (Spese per lavoro dipendente al netto dei compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore)	(****)	—0,000965050942097	Un aumento dell'1% della variabile determina una diminuzione dello 0,001% del VA stimato
INTERCETTA	Valore dell'intercetta del modello di stima		3,445607801564257	
Coefficiente di rivalutazione			1,048934030612699	
Coefficiente individuale	Vedasi Allegato 90			

(*) Le variabili contabili (XC) sono utilizzate in stima come LN[1+XC/(N°addetti × 1.000)] o LN[1+MIN[XC/(N°addetti × 1.000), quota valore in migliaia pro capite]]

(**) Le variabili numeriche (XN) sono utilizzate in stima come LN[1+XN/(N°addetti)] o LN[1+MIN[XN/(N°addetti), quota valore pro capite]]

(***) La variabile relativa al numero degli addetti è utilizzata in stima come LN(1+N°addetti)

(****) Ciascuna variabile (XS) del prodotto è utilizzata in stima come LN(1+XS)

Le variabili dipendenti sono utilizzate in stima come LN[1+YC/(N°addetti × 1.000)], dove: YC è uguale a Ricavi oppure Compensi oppure Valore aggiunto.

Le misure di ciclo settoriale relative al periodo di imposta di applicazione saranno pubblicate con apposito Decreto ai sensi dell'art. 9-bis comma 2 del DL 50 del 24 aprile 2017 convertito nella Legge n. 96 del 21 giugno 2017.

SUB ALLEGATO 21.D - FORMULE DELLE VARIABILI E DEGLI INDICATORI

Di seguito sono riportate le formule delle variabili e degli indicatori economico-contabili utilizzati nell'ISA DG40U:

Addetti [14] **(ditte individuali)** = Titolare + Numero dipendenti + Numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + Numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale + Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + Numero associati in partecipazione.
Addetti (società) = Numero dipendenti + Numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa + Numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa + Numero associati in partecipazione + Numero soci amministratori + Numero soci non amministratori + Numero amministratori non soci.

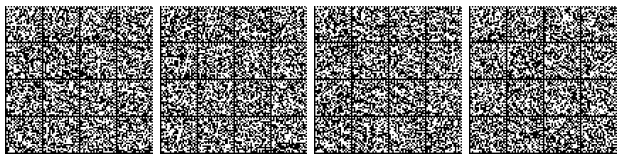
Ammortamenti per beni mobili strumentali, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro = Ammortamenti per beni mobili strumentali - Spese per l'acquisto di beni strumentali mobili di costo unitario non superiore a 516,46 euro.

Andamento dell'ammontare dei ricavi distinto per attività = Andamento dell'ammontare dei ricavi nell'ambito della vendita e delle attività complementari x (Tipologia dell'Attività: Vendita di fabbricati + Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni + Sviluppo di progetti immobiliari + Valutazioni/stime/studi di fattibilità)/100 + Andamento dell'ammontare dei ricavi nell'ambito della locazione x (Tipologia dell'Attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione + Locazione di fabbricati ad uso commerciale + Locazione di fabbricati ad uso industriale (capannoni industriali, depositi e laboratori artigiani) + Locazione di fabbricati ad uso ufficio + Locazione di fabbricati ad altro uso + Affitto di terreni ad uso agricolo + Affitto altri terreni + Altro)/100 + Andamento dell'ammontare dei ricavi nell'ambito delle aziende affittate x (Tipologia dell'Attività: Affitto di aziende)/100.

Cooperativa = 1 se Cooperativa (1= a mutualità prevalente; 2= altra cooperativa) è maggiore di zero; altrimenti assume valore pari a zero.

Correttivo delle corrispondenze = - Valore dei beni immobili passati nel corso del periodo d'imposta da immobilizzazioni a rimanenze se Valore dei beni immobili passati nel corso del periodo d'imposta da rimanenze a immobilizzazioni è minore o uguale dell'Incremento di immobilizzazioni per lavori interni e contemporaneamente il valore delle (Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale - Valore dei beni immobili passati nel corso del periodo d'imposta da immobilizzazioni a rimanenze - Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale dichiarate per il periodo di imposta precedente) in valore assoluto è minore o uguale a 100 euro più il 5% delle rimanenze finali dell'anno precedente; altrimenti assume valore pari a Valore dei beni immobili passati

[14] Il titolare è pari a uno. Il numero collaboratori dell'impresa familiare e coniuge dell'azienda coniugale, il numero familiari diversi che prestano attività nell'impresa, il numero associati in partecipazione, il numero soci amministratori e il numero soci non amministratori sono pari alla relativa percentuale di lavoro prestato diviso 100. Il numero collaboratori coordinati e continuativi che prestano attività prevalentemente nell'impresa, il numero amministratori non soci e il titolare sono rideterminati in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.
Il numero addetti non può essere inferiore a ("Numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta" diviso 12).



nel corso del periodo d'imposta da rimanenze ad immobilizzazioni - Valore dei beni immobili passati nel corso del periodo d'imposta da immobilizzazioni a rimanenze.

Costi afferenti alla produzione = Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi + Costo per servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES) + Ammortamenti per beni mobili strumentali + Costo per il godimento di beni di terzi (canoni di locazione finanziaria e non finanziaria, di noleggio, ecc.) - Canoni relativi a beni immobili + Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone) + Interessi e altri oneri finanziari.

Costi residuali di gestione = Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - Perdite su crediti - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva - Quote di accantonamento annuale al TFR per forme pensionistiche complementari e somme erogate agli iscritti ai fondi di previdenza del personale dipendente – Oneri per imposte e tasse.

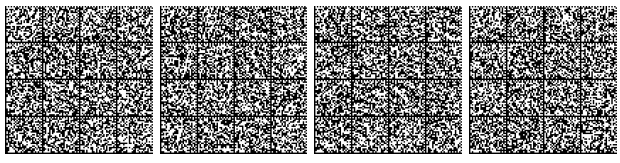
Costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi [15]= [(Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale - Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative a prodotti finiti) + Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci e per la produzione di servizi - Beni distrutti o sottratti relativi a materie prime, sussidiarie, semilavorati, merci e prodotti finiti] - Rimanenze finali relative a merci, materie prime e sussidiarie.

Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati fino a 5 euro al mq = Valore minimo tra (Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro (Mesi di locazione) diviso (12× Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro (Numero)), 1) se Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero.

Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 15 euro al mq = Valore minimo tra (Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Mesi di locazione) diviso (12× Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Numero)), 1) se Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero.

Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 5 euro al mq = Valore minimo tra ((Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Mesi di locazione) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Mesi di locazione) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Mesi di locazione)) diviso (12 × (Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Numero) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Numero) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Numero))), 1) se Altri terreni affittati, prezzo di locazione al

[15] Ad esclusione dell'utilizzo nell'ambito dell'indicatore elementare di anomalia relativo al "costo del materiale impiegato e per la produzione di servizi", se la variabile è minore di zero, viene posta uguale a zero.



mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Numero) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Numero) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero.

Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 5 fino a 15 euro al mq = Valore minimo tra ((Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Mesi di locazione) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Mesi di locazione)) diviso (12 × (Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Numero) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Numero))), 1) se Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Numero) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero.

Differenziale dei mesi di locazione, Fabbricati locati fino a 50 euro al mq = Valore minimo tra ((Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Mesi di locazione) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro (Mesi di locazione)) diviso (12×(Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Numero) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro (Numero))), 1) se Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Numero) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 fino a 50 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero.

Differenziale dei mesi di locazione, Fabbricati locati oltre 150 fino a 250 euro al mq = Valore minimo tra (Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro (Mesi di locazione) diviso (12×Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro (Numero)), 1) se Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero.

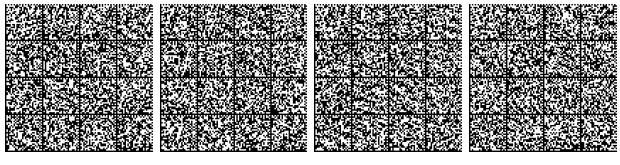
Differenziale dei mesi di locazione, Fabbricati locati oltre 250 euro al mq = Valore minimo tra (Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Mesi di locazione) diviso (12×Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Numero)), 1) se Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero.

Differenziale dei mesi di locazione, Fabbricati locati oltre 50 fino a 150 euro al mq = Valore minimo tra (Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro (Mesi di locazione) diviso (12×Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro (Numero)), 1) se Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro (Numero) è maggiore di zero altrimenti assume valore pari a zero.

Esistenze iniziali di prodotti finiti, prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale = Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale + Esistenze iniziali relative a prodotti finiti.

Esistenze iniziali relative a merci, materie prime e sussidiarie = Esistenze iniziali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale - Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative a prodotti finiti.

Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi = Esistenze iniziali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale + Esistenze iniziali relative a prodotti finiti + Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR.



Fattore correttivo (FC) = 1 – [(Valore massimo tra Variazione delle rimanenze relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi e zero) diviso Costi afferenti alla produzione]. Se Costi afferenti alla produzione è pari a zero allora Fattore correttivo (FC) è pari a 1; se Variazione delle rimanenze relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi è maggiore di Costi afferenti alla produzione allora Fattore correttivo (FC) è pari a zero.

Incidenza dei fabbricati venduti di tipo non residenziale = Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali diviso (Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali + Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali) se (Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali + Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali) è maggiore di zero altrimenti assume valori pari a zero.

Incidenza dei fabbricati venduti di tipo residenziale = Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali diviso (Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali + Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali) se (Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali + Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali) è maggiore di zero altrimenti assume valori pari a zero.

Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni [16] = 100×[(1-(Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(1-(Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(1-(Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(1-(Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(1-(Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(1-(Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(1-(Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(1-(Tipologia dell'attività: Affitto di aziende)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(1-(Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità)/(Totale specializzazioni+0,00001))×(Totale specializzazioni/100)/0,34644].

Margine operativo lordo = Valore aggiunto - (Spese per lavoro dipendente e per altre prestazioni diverse da lavoro dipendente afferenti l'attività dell'impresa - Spese per prestazioni rese da professionisti esterni - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società di persone)).

Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 15 euro = Altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq fino a 5 euro (mq) + Altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 5 fino a 15 euro (mq).

Metri quadri altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 euro = Altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 15 fino a 30 euro (mq) + Altri terreni venduti, prezzo di vendita al mq oltre 30 euro (mq).

Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro, differenziale dei mesi di locazione = Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 5 euro (Mq) x Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati fino a 5 euro al mq.

Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro, differenziale dei mesi di locazione = Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Mq) x Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 15 euro al mq.

[16] La variabile è arrotondata all'intero.

Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 euro, differenziale dei mesi di locazione = (Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Mq) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Mq) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 15 euro (Mq)) × Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 5 euro al mq.

Metri quadri degli altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 15 euro, differenziale dei mesi di locazione = (Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 5 fino a 10 euro (Mq) + Altri terreni affittati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 10 fino a 15 euro (Mq)) × Differenziale dei mesi di locazione, altri terreni affittati oltre 5 fino a 15 euro al mq.

Metri quadri degli Immobili relativi alle aziende affittate = Metri quadri ad uso commerciale degli immobili relativi alle aziende affittate + Metri quadri ad uso industriale degli immobili relativi alle aziende affittate + Metri quadri ad uso ufficio degli immobili relativi alle aziende affittate + Metri quadri ad altro uso degli immobili relativi alle aziende affittate.

Metri quadri dei fabbricati locati = Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Mq) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro (Mq) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 e fino a 150 euro (Mq) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 e fino a 250 euro (Mq) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Mq).

Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione = Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro, differenziale dei mesi di locazione + Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione.

Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 50 euro, differenziale dei mesi di locazione = (Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro (Mq) + Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro (Mq)) x Differenziale dei mesi di locazione, Fabbricati locati fino a 50 euro al mq.

Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 fino a 250 euro, differenziale dei mesi di locazione = Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 150 e fino a 250 euro (Mq) x Differenziale dei mesi di locazione, Fabbricati locati oltre 150 fino a 250 euro al mq.

Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro, differenziale dei mesi di locazione = Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 250 euro (Mq) x Differenziale dei mesi di locazione, Fabbricati locati oltre 250 euro al mq.

Metri quadri dei Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 fino a 150 euro, differenziale dei mesi di locazione = Fabbricati locati, prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 e fino a 150 euro (Mq) x Differenziale dei mesi di locazione, Fabbricati locati oltre 50 fino a 150 euro al mq.

Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro = Fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (mq) + Fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (mq).

Metri quadri dei fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro = Fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq).

Metri quadri dei fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro = Fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (mq).

Metri quadri dei fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro = Fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq).

Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale e uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino 1.000 euro = Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (mq) .

Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale e uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro = Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq).

Metri quadri dei fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1.000 euro = Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq).

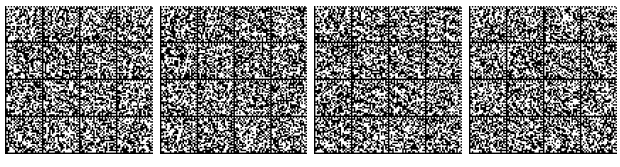
Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 3.000 euro = Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (mq).

Metri quadri dei fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3.000 euro = Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (mq) + Fabbricati venduti uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (mq).

Metri quadri delle aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq fino a 100 euro = Aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq fino a 50 euro (mq) + Aree edificabili vendute prezzo di vendita al mq oltre 50 fino a 100 euro (mq).

Metri quadri delle aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 euro = Aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 fino a 200 euro (mq) + Aree edificabili vendute prezzo di vendita al mq oltre 200 euro (mq).

Metri quadri delle aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 50 euro = Aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 50 fino a 100 euro (mq) + Aree edificabili vendute, prezzo di vendita al mq oltre 100 fino a 200 euro (mq) + Aree edificabili vendute prezzo di vendita al mq oltre 200 euro (mq).



Numero dipendenti = (Numero delle giornate retribuite - Numero delle giornate di sospensione, C.I.G. e simili del personale dipendente) diviso 312.

Numero fabbricati locati ad altro uso = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Numero fabbricati locati ad uso abitazione = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Numero fabbricati locati ad uso commerciale = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Numero fabbricati locati ad uso industriale = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Numero fabbricati locati ad uso ufficio = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Numero fabbricati non locati [17]= Fabbricati non locati: Uso abitazione (Numero) + Uso commerciale (Numero) + Uso industriale (Numero) + Uso ufficio (Numero) + Altro uso (Numero).

Oneri finanziari netti = Interessi e altri oneri finanziari - Risultato della gestione finanziaria.

Periodo d'imposta 2020 = 1 nel periodo d'imposta 2020; altrimenti la variabile assume valore zero.

Prevalenza del despecializzato = Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni se Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni diviso 100.

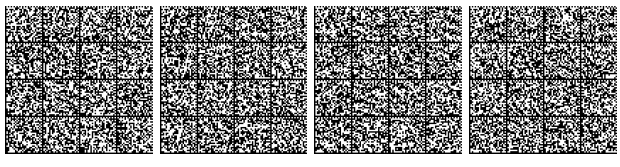
Prevalenza della locazione di fabbricati non residenziali = Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali se Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali diviso 100.

Prevalenza della locazione di fabbricati residenziali = Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione se Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione diviso 100.

Prevalenza della vendita di aree edificabili ed altri terreni = Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili+ Vendita di altri terreni se Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a (Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni) diviso 100.

Prevalenza della vendita non residenziale = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali se Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali diviso 100.

[17] La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.



Prevalenza della vendita residenziale = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali se Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali diviso 100.

Prevalenza di affitto di altri terreni = Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni se Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni diviso 100.

Prevalenza di affitto di aziende = Tipologia dell'attività: Affitto di aziende se Tipologia dell'attività: Affitto di aziende è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Affitto di aziende diviso 100.

Prevalenza di affitto di terreni agricoli = Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo se Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo diviso 100.

Prevalenza di sviluppo progetti immobiliari e studi di fattibilità = Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità se Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità è pari a Specializzazione massima, altrimenti assume valore pari a Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità diviso 100.

Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro = Valore minimo tra (Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro + Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 150 mq fino a 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro + Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 600 mq fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro diviso Metri quadri dei fabbricati locati e 1), se Metri quadri dei fabbricati locati è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro = Valore minimo tra (Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro + Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 150 mq fino a 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro + Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 600 mq fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro diviso Metri quadri dei fabbricati locati e 1), se Metri quadri dei fabbricati locati è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro = Valore minimo tra (Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (fino a 150 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro + Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 150 mq fino a 600 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro + Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 600 mq fino a 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro diviso Metri quadri dei fabbricati locati e 1), se Metri quadri dei fabbricati locati è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo fino a 25 euro = Valore minimo tra (Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di

locazione al mq annuo fino a 25 euro diviso Metri quadri dei fabbricati locati e 1), se Metri quadri dei fabbricati locati è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro = Valore minimo tra (Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 25 e fino a 50 euro diviso Metri quadri dei fabbricati locati e 1), se Metri quadri dei fabbricati locati è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Quota dei metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro = Valore minimo tra (Metri quadri dei fabbricati locati ad uso industriale (oltre i 1200 mq), prezzo di locazione al mq annuo oltre 50 euro diviso Metri quadri dei fabbricati locati e 1), se Metri quadri dei fabbricati locati è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Quota dei ricavi derivanti da attività secondarie riconducibili all'ISA G50U sui ricavi totali = se il Codice attività dell'attività secondaria è uguale a 43.31.00 - Intonacatura e stuccatura o 43.33.00 - Rivestimento di pavimenti e di muri o 43.34.00 - Tinteggiatura e posa in opera di vetri o 43.39.01 - Attività non specializzate di lavori edili (muratori) o 43.39.09 - Altri lavori di completamento e di finitura degli edifici nca o 43.99.01 - Pulizia a vapore, sabbiatura e attività simili per pareti esterne di edifici, allora è uguale ai ricavi derivanti da attività secondaria diviso la somma dei ricavi derivanti da attività prevalente, dei ricavi derivanti da attività secondaria, dei ricavi derivanti da aggi o ricavi fissi e dei ricavi derivanti da altre attività; altrimenti è uguale a zero.

Reddito = Risultato ordinario + Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR + Altri proventi e componenti positivi - Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative di cui componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative di cui minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva.

Reddito dominicale dei terreni agricoli affittati = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Reddito operativo = Margine operativo lordo - Ammortamenti - Accantonamenti.

Reddito operativo lordo = Reddito operativo + Ammortamenti + Canoni per beni mobili acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria, ad esclusione dei canoni di leasing fiscalmente deducibili oltre il periodo di durata del contratto.

Ricavi = Ricavi di cui ai commi 1 (Lett. a) e b)) e 2 dell'art. 85 del TUIR + (Altri proventi considerati ricavi - Altri proventi considerati ricavi di cui alla lettera f) dell'art. 85, comma 1, del TUIR) + (Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR) - (Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale - Esistenze iniziali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR) + Ulteriori componenti positivi per migliorare il profilo di affidabilità.

Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati non residenziali = 500 x (Fabbricati venduti: Uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (Mq) + Uso ufficio, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (Mq) + Altro uso, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (Mq)) + 2000 x (Fabbricati venduti: Uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (Mq) + Uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (Mq) + Altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (Mq)) + 4000 x (Fabbricati venduti: Uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (Mq) + Uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (Mq) + Altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (Mq)) + 6000 x (Fabbricati venduti: Uso commerciale/industriale, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (Mq) + Uso ufficio, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (Mq) + Altro uso, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (Mq)).

Ricavi derivanti da vendita di Fabbricati residenziali = 500 x Fabbricati venduti: Uso abitazione, prezzo di vendita al mq fino a 1000 euro (Mq) + 2000 x Fabbricati venduti: Uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 1000 fino a 3000 euro (Mq) + 4000 x Fabbricati venduti: Uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 3000 fino a 5000 euro (Mq) + 6000 x Fabbricati venduti: Uso abitazione, prezzo di vendita al mq oltre 5000 euro (Mq).

Rimanenze finali relative a merci, materie prime e sussidiarie = Rimanenze finali relative a merci, prodotti finiti, materie prime e sussidiarie, semilavorati e ai servizi non di durata ultrannuale – Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale – Rimanenze finali relative a prodotti finiti.

Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi = Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale + Rimanenze finali relative a prodotti finiti + Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR.

Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi e incrementi di immobilizzazioni = Rimanenze finali di prodotti in corso di lavorazione e servizi non di durata ultrannuale + Rimanenze finali relative a prodotti finiti + Rimanenze finali relative ad opere, forniture e servizi di durata ultrannuale di cui all'art. 93, comma 5, del TUIR + Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.

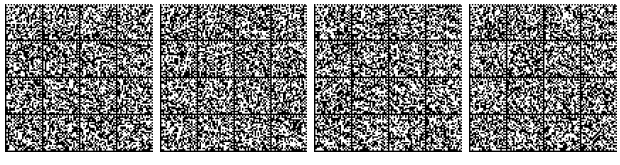
Risultato ordinario = Reddito operativo + Risultato della gestione finanziaria - Interessi e altri oneri finanziari.

Specializzazione massima = Valore massimo tra (Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali, Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali, (Tipologia dell'attività: Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni), Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso abitazione, Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali, Tipologia dell'attività: Affitto di terreni ad uso agricolo, Tipologia dell'attività: Affitto altri terreni, Tipologia dell'attività: Affitto di aziende, Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità, Tipologia dell'attività: Altro, Indice di equidistribuzione tra le specializzazioni).

Spese per costruzioni effettuate da terzi = Valore minimo tra Spese per costruzioni effettuate da terzi e la somma di Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci e per la produzione di servizi, Costo per servizi, Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative.

Territorialità del livello delle quotazioni immobiliari definita su dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) riferiti all'anno 2022[18]

[18] I criteri e le conclusioni dello studio sono riportati nell'apposito Decreto Ministeriale.



La territorialità del livello delle quotazioni immobiliari differenzia il territorio nazionale sulla base dei valori di mercato degli immobili per comune e provincia.
La variabile è pari alla somma dei singoli indicatori territoriali, definiti a livello comunale e provinciale, ponderati sulla base della percentuale relativa alla localizzazione degli immobili venduti/locati/affittati.

Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali = Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati ad uso commerciale + Locazione di fabbricati ad uso industriale (capannoni industriali, depositi e laboratori artigiani) + Locazione di fabbricati ad uso ufficio + Locazione di fabbricati ad altro uso.

Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità = Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari + Valutazioni/stime/studi di fattibilità.

Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati x Incidenza dei fabbricati venduti di tipo non residenziale.

Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati x Incidenza dei fabbricati venduti di tipo residenziale.

Totale specializzazioni = Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati residenziali + Tipologia dell'attività: Vendita di fabbricati non residenziali + Vendita di aree edificabili + Vendita di altri terreni + Locazione di fabbricati ad uso abitazione + Tipologia dell'attività: Locazione di fabbricati non residenziali + Affitto di terreni ad uso agricolo + Affitto altri terreni + Affitto di aziende + Tipologia dell'attività: Sviluppo di progetti immobiliari, valutazioni/stime/studi di fattibilità.

Valore aggiunto = Ricavi - [(Esistenze iniziali relative a merci, materie prime e sussidiarie + Costi per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci e per la produzione di servizi - Beni distrutti o sottratti relativi a materie prime, sussidiarie, semilavorati, merci e prodotti finiti - Rimanenze finali relative a merci, materie prime e sussidiarie) - Variazione delle rimanenze relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi + (Costo per servizi - Compensi corrisposti ai soci per l'attività di amministratore (società ed enti soggetti all'IRES)) + Costo per il godimento di beni di terzi (canoni di locazione finanziaria e non finanziaria, di noleggio, ecc.) + Spese per prestazioni rese da professionisti esterni + (Oneri diversi di gestione ed altre componenti negative - Utili spettanti agli associati in partecipazione con apporti di solo lavoro - Maggiorazioni fiscali - Componenti negativi derivanti da trasferimenti di azienda o di rami di azienda - Minusvalenze derivanti da operazioni di riconversione produttiva, ristrutturazione o ridimensionamento produttivo, espropri o nazionalizzazioni di beni, alienazione di beni non strumentali all'attività produttiva)].

Valore complessivo delle aziende affittate = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Valore complessivo delle aziende affittate, in assenza di immobili relativi alle aziende affittate = Valore complessivo delle aziende affittate, se Metri quadri degli Immobili relativi alle aziende affittate è uguale a zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso commerciale = Valore complessivo delle aziende affittate x (Metri quadri ad uso commerciale degli immobili relativi alle aziende affittate diviso Metri quadri degli Immobili relativi alle aziende affittate), se Metri quadri degli Immobili relativi alle aziende affittate è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso industriale = Valore complessivo delle aziende affittate x (Metri quadri ad uso industriale degli immobili relativi alle aziende affittate diviso Metri quadri degli Immobili relativi alle aziende affittate), se Metri quadri degli Immobili relativi alle aziende affittate è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

Valore complessivo delle aziende affittate, quota dei metri quadri degli immobili locati ad uso ufficio e ad altro uso = Valore complessivo delle aziende affittate x ((Metri quadri ad uso ufficio degli immobili relativi alle aziende affittate + Metri quadri ad altro uso degli immobili relativi alle aziende affittate) diviso Metri quadri degli Immobili relativi alle aziende affittate), se Metri quadri degli Immobili relativi alle aziende affittate è maggiore di zero, altrimenti assume valore pari a zero.

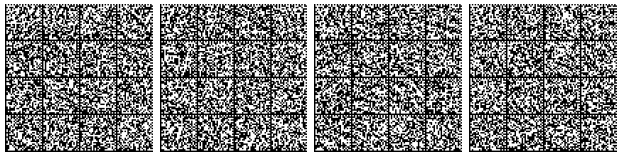
Valore dei beni strumentali = La variabile è rideterminata in base alla durata dell'attività pari al numero di mesi di attività nel corso del periodo di imposta diviso 12.

Valore dei beni strumentali mobili in proprietà, al netto dei beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro = Valore dei beni strumentali - Valore relativo a beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria - Spese per l'acquisto di beni strumentali mobili di costo unitario non superiore a 516,46 euro.

Valore della produzione = Ricavi + Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi - Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi.

Valore delle operazioni da ristrutturazione = Valore massimo tra (Ricavi di cui ai commi 1 (Lett. a) e b)) e 2 dell'art. 85 del TUIR, Ricavi, Valore della produzione).

Variazione delle rimanenze (iniziali-finali) valutate a costo [19] = Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi - Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi e incrementi di immobilizzazioni.

Variazione delle rimanenze relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi = Rimanenze finali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi e incrementi di immobilizzazioni - Esistenze iniziali relative a prodotti finiti, semilavorati e ai servizi.

[19] Se è minore di zero, la variabile viene posta uguale a zero